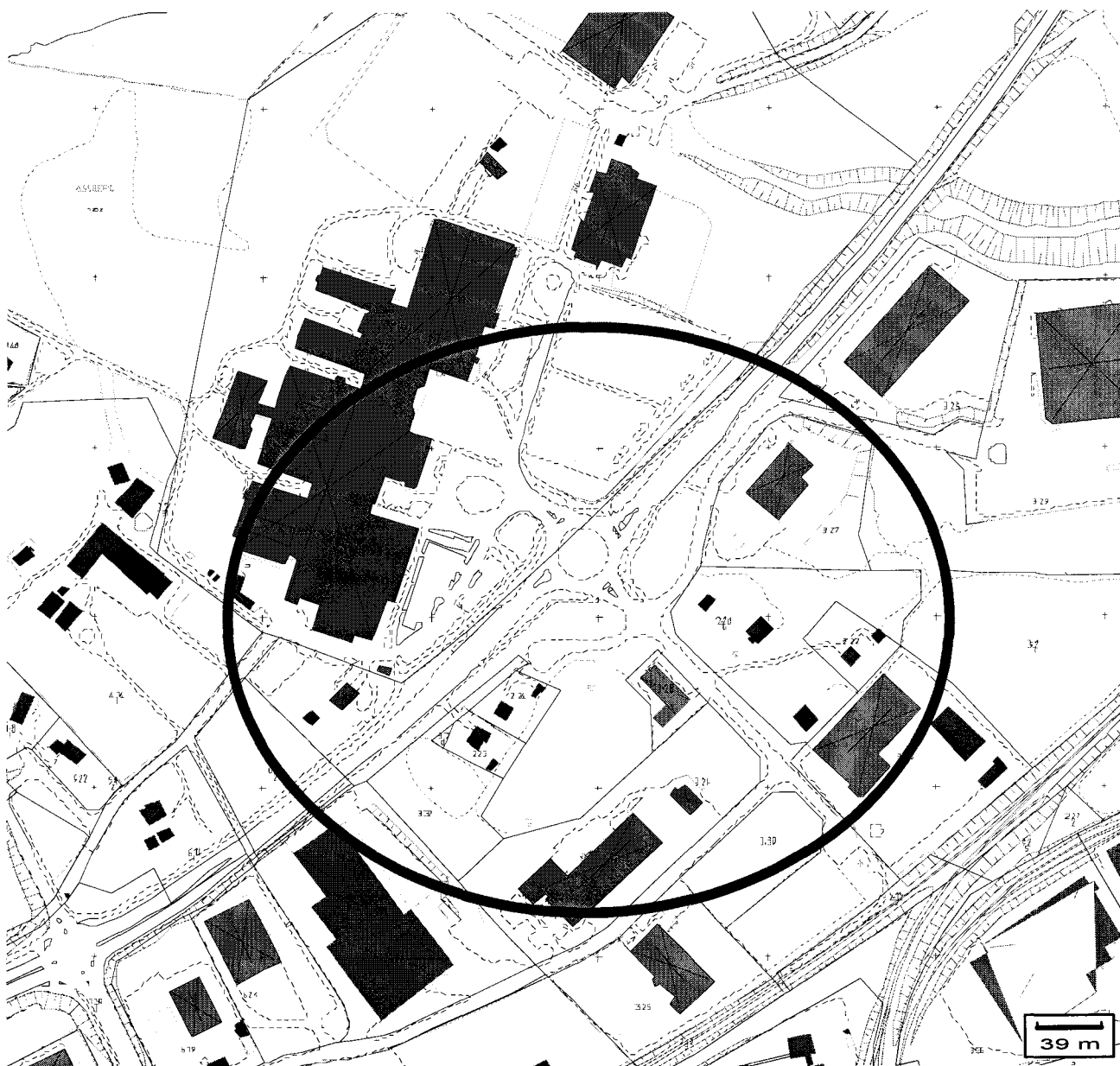




● Detaljplan för

● ASSBERG 3:32 M.FL.

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 2002-05-13

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 2002-11-20

ANTAGNA HANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad 2002-05-13, innehållande:
plankarta med bestämmelser
illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 2002-05-13

Genomförandebeskrivning, upprättad 2002-05-13

Övriga planhandlingar

Karta i skala 1:1000, upprättad 2002-05-13, innehållande:
grundkarta
redovisning av gällande planer

Samrådsredogörelse daterad 2002-05-03

Fastighetsförteckning, daterad 2002-01-31

Utlåtande daterat 2002-08-07

● Detaljplan för

ASSBERG 3:32 M.FL.

● Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret
● Marks kommun

Kinna 2002-05-13


Hans Törngren
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att dels möjliggöra nybyggnation av lokaler för handel och kontor inom fastigheten Assberg 3:32 m.fl., dels ändrat användningssätt av bilhall för bowling-, restaurang och konferensändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget utmed Varbergsvägen mellan Kinna och Skene, mitt emot Kunskapens Hus.

Detaljplanens areal är ca 3,4 ha.

Markägförhållanden

Markägare för den tilltänkta livsmedelshallen är kommunen medan bilhallstomten ägs av Ekholmia Bil AB.

Övriga fastighetsägare framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägareförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I *"Fördjupad del av översiktsplanen för Marks kommun, Centralorten Kinna"*, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, redovisas planområdet *"Service"*.

Detsamma gäller i pågående ny *"Fördjupad översiktsplan för Kinna"*.

Detaljplaner

Planområdet berör 3 st gällande detaljplaner:

- I Del av Assberg Sigården 3:2 m.fl., fastställd 1986-01-10
- II Assberg Olsagården 4:15 m.fl., laga-kraft 1986-09-29
- III Gymnasieskolan, laga-kraft 1994-12-28

Fastighetsplaner

Planområdet berör ingen gällande fastighetsplan (tomtindelning).

Miljökonsekvenser

En **Miljökonsekvensbeskrivning** enligt Miljöbalken har inte bedömts erfordras i den här aktuella detaljplanen. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas endast när detaljplaneförslaget *innebär betydande påverkan på miljön, hälsan, hushållningen med naturresurser eller på allmänna intressen enligt miljöbalkens 3:e och 4:e kap.*

Kommunen har inte bedömt att planerade verksamheter utgör en sådan betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet. Markanvändningen ändras endast från "Lager- och serviceändamål" i gällande plan till "Handel och kontor". Den omgivningspåverkan som föreslagen exploatering ger är i första hand en marginellt ökad trafik på Varbergsvägen, vilket strider mot kommunens lokala miljökvalitetsmål nr 7, *God bebyggd miljö*, (delmål J). Detta kan emellertid komma att kompenseras genom en minskning av biltrafiken inom andra delar av gatunätet mål nr 7, (delmål K). Dessutom kan etableringarnas närhet till kollektivtrafikens huvudstråk ge ett ökat kollektivresande (delmål I). Vidare finns risk för att delmål B och C påverkas negativt. Denna risk kan också finnas beträffande mål 9 *Begränsad klimatpåverkan*, (delmål C), mål 12 *Frisk luft*, (delmål C och D) samt mål 14 *Giftfri miljö*, (delmål A). Vidare är bestämmelsen om radonskyddat utförande i linje med mål nr 15, *Säker strålmiljö*.

Ett beräkningsexempel enligt naturvårdsverkets modell ger följande mycket approximativa siffror beträffande utsläpp vid 1,5 varutransporter/dygn och 200 personbilar/dygn:
Koldioxin (90 ton), kväveoxider (100 kg), kolväten 170 g) samt partiklar (5 kg).

De verksamheter som detaljplanen kommer att tillåta kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetnormer enligt Miljöbalkens 5 kap. överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Marken inom tilltänkt exploatering är i huvudsak plan utan större nivåskillnader.

Vegetation i form av lövskog förekommer på bergknallen i sydost samt uppväxta trädgårdar på de angränsande två befintliga äldre villatomterna. Sydväst om dessa villatomter finns en ängsyta. I övrigt är marken exploaterad med en småindustrifastighet och bilhallen samt anlagda gator.

Geoteknisk undersökning har utförts dels 1974-02-11 av Göteborgs Förorter för området i stort samt dels 1989-05-24 för bilhallstomten (Assberg 3:27) av Geo-Väst AB. Totalstabiliteten har bedömts tillfredsställande.

Tidigare radonundersökningar i Assbergsområdet visar på låg- till normalriskområde för radon. Senare mätningar har utförts inom gymnasieområdet och även dessa visar värden i dessa gränstrakter, från 5000 till 11000 Bq/kbm. Då variationerna kan vara stora inom relativt korta avstånd så har en generell bestämmelse om radonskyddat utförande vid grundläggning införts i planen, om ej annat påvisas vid kompletterande mätningar inom det enskilda objektet.

Fornlämningar och Byggnadskultur

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet och heller inga byggnader med skyddsstatus.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Offentlig och kommersiell service

Området har ett centralt läge mellan Kinna och Skene och detaljplanen föreslås ge plats för en byggnad för handel samt en ny verksamhet för "Superbowl" i en bef. f.d. bilhandelslokal. Mitt emot planområdet, på andra sidan Varbergsvägen, finns Kunskapens Hus med gymnasieskola samt badhuset Kaskad.

Planområdet är väl lämpat för handel och andra kommersiella servicefunktioner med sin närhet till både busslinjer och järnvägsstation (Assberg).

Verksamheter

Inom planområdet finns idag också en syfabrik (J1) som föreslås få en utökad tomt utmed Brandstationsgatan. Verksamheten får ej vara störande för sin omgivning.

Gator och trafik

Gatunätet inom och i anslutning till planområdet är utbyggt och enligt översiktsplanen (fördjupad del över Kinna) ska gatorna bibehållas.

Den föreslagna exploateringen med framför allt livsmedelshandeln kommer emellertid att medföra att korsningen Brandstationsgatan-Klevagårdsgatan trafikbelastas hårdare. På grund av närheten till backkrönet på Brandstationsgatan är denna korsning redan idag tveksam ur trafiksäkerhetssynpunkt. Därför föreslås att Brandstationsgatan enkelriktas söderut samt att utfarterna från Klevagårdsgatan förses med rödljus som regleras från brandstationen. Dessa för att räddningstjänsten vid utryckning ska kunna köra mot enkelriktningen på ett trafiksäkrare sätt.

Om oönskad gångtrafik över Varbergsvägen, mellan parkeringsplatsen vid badhuset/gymnasiet och nya bowlinghallen, ökar kan det bli aktuellt att genomföra åtgärder som hindrar denna gångtrafik. Exempelvis kan mitträcke monteras på Varbergsvägen.

Gång- och cykelvägar

GC-vägar är utbyggda utmed Varbergsvägen och kring rondellen. För att i första hand säkra ungdomarnas skolväg till och från Assbergs station föreslås utbyggnad av gångväg utmed Brandstationsgatans östra sida.

Rondellen har övergångställen på tre sidor men bör kompletteras med övergång även på västra sidan. Etablering av en ny livsmedelsaffär kan medföra ett utökat behov för ungdomar från Kunskapens hus samt busspassagerare att korsa Varbergsvägen i detta läge.

Parkeringar

Föreslagen handel genererar ett behov av c:a 85 biluppställningsplatser. Den parkeringsyta som i förslaget inryms på tomtmarken ger plats för drygt 100 uppställningsplatser.

Befintliga parkeringsplatser inom tomten för "Superbowl" bedöms vara tillräckliga för denna verksamhet.

Teknisk försörjning

Befintliga verksamheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vätet och detta förutsätts ske även för nyexploateringen.

En livsmedelshall får genom sina kyl- och frysanläggningar ett överskott av värme som ofta räcker till lokalernas uppvärmning. Skulle extra värme behöva tillföras bör anslutning ske till fjärrvärmeverkets ledningar.

Störningar

Planområdet är, genom sitt läge utmed Varbergsvägen, utsatt för störningar från trafiken, men varken bullerstörningar eller avgasbelastning bedöms vara av den omfattningen att området är olämpligt för föreslagen markanvändning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Dnr 01/419

● Detaljplan för

ASSBERG 3:32 M.FL.

● Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 2002-05-13

● Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom planarkitekt Hans Törngren.
Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Kommunledningskontoret
Lantmäterimyndigheten
Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar till att dels möjliggöra nybyggnation av lokaler för handel och kontor inom fastigheten Assberg 3:32 m.fl., dels ändrat användningssätt i bilhall för bowling- restaurang- och konferensändamål.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänplatsmark (HUVUDGATA, LOKALGATA, PARK, NATUR) ska kommunen vara.

För *åtgärder på kvartersmark* ansvarar respektive fastighetsägare och exploatör.

För *elförsörjningen* svarar Vattenfall Västrät AB.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för *vatten- och avlopp*.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 3:e kvartalet 2002.

Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Alla områden som är "allmän plats" i detaljplanen tillhör den kommunala fastigheten Assberg 3:2.

För att bilda handels och kontorstomten (HK) genomförs fastighetsreglering av delar av Assberg 3:2 samt hela fastigheterna Assberg 2:23, 2:24 och 3:32.

För att utöka befintlig tomt för småindustri (KJ) tillförs genom fastighetsreglering del av Assberg 3:2.

Ansökan om dessa fastighetsregleringar görs av kommunen.

Rättigheter

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom "u-område" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Likaså bör rätten att bibehålla IT-kablar och fjärrvärmeledningar tryggas med ledningsrätt eller servitut.

4 TEKNISKA FRÅGOR**Gator och ledningar**

Gator och va-ledningar runt planområdet är befintliga och erfordrar inga kompletteringar med anledning av planförslaget.

Befintlig IT-kabel flyttas utanför blivande byggrätt.

Brandstationsgatan bör enkelriktas och anslutningar från Klevagårdsgatan förses med rödlys som regleras från brandstationen.

Parkeringar

Alla erforderliga biluppställningsplatser ska tillgodoses inom egen tomtmark.

5 EKONOMI

För erforderliga fastighetsregleringar svarar kommunen.

Avtal om kostnadsfördelningar för detaljplanekostnaderna har träffats med Lidl AB och Ekholma Bil AB.

De kommunalekonomiska kostnaderna har kalkylerats och utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING:Kostnader

Mark	1.004
Rivning byggnader	250
Gatukomplement	293
Flyttning IT-kabel	150
Plankostnader	65
Förrättningskostnader	40
<u>Summa kostnader:</u>	<u>1.802</u>

Intäkter

Mark	1.095
Exploateringsersättning	105
<u>Summa intäkter:</u>	<u>1.200</u>

NETTO PLANOMRÅDET - 642

Kostnaden för anläggande av gångvägen längs Brandstationsgatan ner mot Assbergs station (195.000 kr) och mittstaket över Varbergsvägen öster om rondellen (125.000 kr) finansieras som tillkommande objekt i investeringsplanen.

VATTEN OCH AVLOPPKostnader

Nya anslutningspunkter 25

Intäkter

Ny exploatering 325

NETTO VA-KOLLEKTIVET + 300